MALAYAN BANKING BHD.

v.

DAGANG BINA SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL RAZAK H
[SAMAN PEMULA NO. S6-31-2175-87]
12 APRIL 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Cagaran tanah - Kegagalan membayar - Permohonan penjualan tanah - Kegagalan mematuhi kehendak A. 83 k. 3(3) - Remedi yang berkait - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 83, k. 3(3) - Kanun Tanah Negara 1965, ss. 256, 257.*

Pihak defendan, DB, telah mencagar tanahnya kepada pihak plaintif, MBB, sebagai jaminan DB kepada MBB bagi pinjaman MBB kepada syarikat S. MBB mendakwa bahawa S telah gagal membayar bayaran yang berkenaan dan memohon supaya tanah tersebut dijual.

DB berkata MBB telah gagal mematuhi syarat-syarat dibawah A. 83, k. 3(3) Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (KMT). Sebaliknya MBB berkata k. 3(3) adalah tidak berkenaan kerana MBB hanya memohon supaya tanah itu dijual dan bukan untuk penyerahan possessinya atau pembayaran wang yang dijamin di bawah cagaran tersebut.

Diputuskan:

[1] Tindakan memohon pembayaran wang yang dihutang adalah juga tindakan yang ternyata mest dilakukan terlebih dahulu sebelum tanah cagaran boleh dijual. Oleh itu, sungguhpun k. 3(1) tidak menyebut ini sebagai prosedur yang membabitkan penjualan tanah cagaran, pengertiannya tidak dapat tidak mestilah begitu.

[2] Kedua-dua remedi ini berkait kerana sebelum tanah boleh dijual, perlu dipastikan jumlah wang yang dihutang yang tidak dibayar; tafsiran ini adalah sejajar dengan ss. 256 dan 257 Kanun Tanah Negara 1965. Kalau Mahkamah tidak dilengkapkan dengan prosedur menjual, bagaimanakah tindakan itu boleh dilakukan, jika Kanun tersebut itu sendiri tidak mempunyai prosedur itu.

[3] MBB telah gagal mematuhi k. 3(1)(c) kerana tidak menyatakan jumlah tunggakan faedah, atau pembayaran balik faedah pada masa saman permulaan itu dikeluarkan dan pada masa afidavit itu dibuat.

[Permohonan plaintif ditolak dengan kos.]

Perundangan yang dirujuk:
Rules of the High Court 1980, O. 83 rr. 1(1)(a), 3(3)(c),
National Land Code 1965, ss. 256, 257

Bagi pihak plaintif - T/n. Skrine & Co.
Bagi pihak defendan - T/n. K. Thurairaj & Associates

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Pihak plaintif iaitu Malayan Banking Berhad, memohon supaya tanah yang dicagar kepadanya oleh pihak defendan, iaitu Dagang Bina Sendirian Berhad, tuan punya tanah, dijual kerana ia telah gagal mematuhi syarat-syarat cagaran tersebut. Tanah yang terbabit, yang mana butir-butirnya tidak diperlukan di sini, telah dicagar sebagai jaminan defendan kepada plaintif bagi pinjaman plaintif kepada sebuah syarikat bernama Swasta Jaya Sendirian Berhad sebanyak RM500,000. Swasta Jaya didakwa telah gagal membayar bayaran-bayaran yang dikenakan di bawah perjanjiannya dengan pihak plaintif terhadap pinjaman tersebut. Permohonan menjual ini adalah ekoran dari kegagalan itu.

Pihak defendan telah membuat bantahan di hadapan saya terhadap jualan itu atas beberapa sebab. Pada pendapat saya memadailah diputuskan atas dua sebab sahaja untuk menentukan kedudukan kedua-dua pihak.

Pihak defendan berkata permohonan ini harus ditolak kerana plaintif telah gagal mematuhi syarat-syarat yang dikehendaki oleh A. 83 Kaedah-kaedah Mahkamah, khususnya k. 3(3). Di sini harus diingat, amalan yang telah biasa dilakukan oleh Mahkamah saya apabila permohonan di bawah Aturan itu dibuat ialah, bahawa, jika didapati ia tidak dipatuhi, perhatian pihak-pihak yang berkenaan akan ditarik supaya pematuhan yang diperlukan itu dilakukan, dan permohonan itu diulang balik pada satu hari lain yang ditetapkan, setelah ianya teratur. Namun begitu, meski pun ternampak pematuhan terhadap k. 3(3)(c) itu tidak dilakukan dan pemerhatian plaintif terhadapnya ditarik, supaya suatu permohonan yang lengkap dibuat pada suatu tarikh yang lain, plaintif telah enggan berbuat demikian. Sebaliknya, dia berkata bagi maksud permohonannya, k. 3(3) itu adalah tidak berkenaan. Di dalam hujahnya, peguamnya berkata k. 3(3) itu tidak berbangkit kerana ia adalah tertentu kepada keadaan di mana pihak plaintif, iaitu pemegang cagar itu, memohon supaya tanah yang dicagar itu diserahkan possessinya kepadanya atau, jika pihak plaintif memohon pembayaran wang yang dijamin oleh cagaran tersebut. Sebaliknya, apa yang dipohon olehnya ialah, supaya tanah itu dijual, yang tidak membabitkan kaedah itu.

Saya berpendapat sebaliknya plaintif adalah terbabit kepada k. 3(3). Mungkin tindakan menjual adalah satu remedi yang berasingan, seperti mana k. 1(1)(a) itu mendedahkan, tetapi tidak dapat dielakkan, dengan secara langsung atau tidak langsung, tindakan memohon wang yang dihutang itu dibayar adalah juga tindakan yang ternyata mesti dilakukan terlebih dahulu, sebelum tanah cagaran itu boleh dijual. Oleh itu, sungguhpun k. 3(1) itu tidak menyebut ianya sebagai prosedur yang membabitkan penjualan tanah cagaran, pergertiannya tidak dapat tidak mestilah begitu, jika tidak keadaannya yang agak ganjil dan bercanggah akan berlaku, di mana apabila permohonan untuk mendapatkan wang yang dijamin oleh cagaran itu memerlukan kira-kiranya itu ditunjukkan, tetapi apabila harta yang dicagar itu hendak dijual, kira-kira itu tidak diperlukan walhal, apabila tanah itu hendak dijual kira-kira itu lebih-lebih lagi dipentingkan. Bahkan kedua-dua remedi itu berkait, kerana, sebelum ia boleh dijual, perlu dipastikan wang yang dihutang itu belum dan tidak dibayar; tafsiran ini adalah sejajar dengan peruntukan di bawah s. 257 Kanun Tanah Negara yang mensyaratkan bahawa sebelum mahkamah membuat perintah menjual, ia hendaklah menentukan jumlah wang yang dihutang, dan s. 256 menyatakan prosedurnya adalah mengikut prosedur sivil di Mahkamah yang tidak dapat tidak bermakna Kaedah-kaedah 83 itu sendiri. Kalau Mahkamah tidak dilengkapkan dengan prosedur menjual bagaimanakah tindakan itu boleh dilakukan, jika Kanun Tanah Negara itu sendiri tidak mempunyai prosedur itu.

Berdasarkan kepada kedudukan itu, saya mendapati pihak plaintif telah gagal mematuhi perenggan (c) Kaedah itu kerana tidak menyatakan jumlah tunggakan faedah, atau pembayaran balik faedah, pada masa saman permulaan itu dikeluarkan dan pada masa afidavit itu dibuat.

Pihak defendan juga berkata bahawa oleh kerana pihak plaintif ialah sebuah bank, maka bagi mempastikan kira-kira terhadap wang dituntut itu sah dan betul, maka Ordinan Bankers Book itu hendaklah dipatuhi, iaitu satu afidavit hendaklah diadakan oleh pihak bank menyatakan begitu, tetapi ini telah tidak diadakan. Kenyataan itu tidak dipertikaikan oleh plaintif.

Saya memutuskan, oleh itu, bahawa permohonan ini ditolak dengan bayaran kos.

Also found at [1991] 3 CLJ 1739